

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 24 avril 2023

Délibération n°2023/085

Nombre de conseillers :

En exercice : 66 Présents : 48 Votants : 58 Pour : 58 Contre : 0 Abstention : 0

L'an deux mille vingt-trois, le 24 avril à 18h30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à Primarette, sous la présidence de Madame Sylvie DEZARNAUD, Présidente de la Communauté de communes. La séance du Conseil communautaire est ouverte au public et transmise en direct sur la chaîne Youtube de EBER dont le lien est disponible sur www.entre-bievretrhone.fr

Date de convocation du Conseil : 18 avril 2023

MEMBRES PRESENTS :

AGNIN	Mr MONTEYREMARDE Christian
ANJOU	Mr DOLPHIN Jean Michel
ASSIEU	Mr SEGUI Jean-Michel
AUBERIVES SUR VAREZE	Mme CLARET Nelly
BEAUREPAIRE	Mr PAQUE Yannick - Mme MOULIN MARTIN Béatrice - Mr SOLMAZ Kéan
BELLEGARDE POUSSIEU	Mme GRANGEOT Christelle
BOUGE CHAMBALUD	Mr ANDRE Sébastien
CHALON	Mme TYRODE Elisabeth
CHANAS	Mr MALATRAIT Jean Charles - Mme COULAUD Raymonde
CLONAS SUR VAREZE	Mr VIALLATTE Régis
COUR ET BUIS	Mr GARNIER Jacques
JARCIEU	Mr BERHAULT Yann
LE PEAGE DE ROUSSILLON	Mr MONDANGE André – Mr DARBON Thierry – Mr COURION Sébastien
LES ROCHES DE CONDRIEU	Mr PAVONI Jean-François
MOISSIEU SUR DOLON	Mr MANIN Gilbert
MONSTEROUX MILIEU	Mr MERLIN Denis
MONTSEVEROUX	Mr PIVOTSKY Pierre
PACT	Mr ILTIS Laurent
PISIEU	Mr DURIEUX Jean Luc
POMMIER DE BEAUREPAIRE	Mr PASCAL Michel
PRIMARETTE	Mr MERCIER Serge
REVEL TOURDAN	Mme DEZARNAUD Sylvie
ROUSSILLON	Mr DURANTON Robert – Mr PEY René – Mme BONNET Josette – Mr BOUSSARD Gérard - Mme LINOSSIER Nathalie
SABLONS	Mr TEIL Laurent
SAINT ALBAN DU RHONE	Mr CHAMBON Denis
SAINT BARTHELEMY	Mr BECT Gérard
SAINT CLAIR DU RHONE	Mr MERLIN Olivier
SAINT JULIEN DE L'HERMS	Mr MONTEYREMARDE Axel
SAINT MAURICE L'EXIL	Mr GENTY Philippe - Mme LIBERO Marie-France - Mr CORRADINI Louis – Mme RABIER Christine – Mr RULLIERE Claude – Mme CHOUCANE Aida

SAINT PRIM
SALAISE SUR SANNE
SONNAY
VILLE SOUS ANJOU

Mr CROS Michel
Mr VIAL Gilles – Mr AZZOPARDI Xavier
Mr LHERMET Claude
Mr SATRE Luc

EXCUSES AVEC POUVOIR : Mme MONNERY Annie pouvoir à Mme MOULIN MARTIN Béatrice – Mme ALBUS Delphine pouvoir à Mr DARBON Thierry - Mme ROBERJOT Véronique pouvoir à Mr MONDANGE André – Mr IMBLOT Jean Paul pouvoir à Mme DEZARNAUD Sylvie – Mme DUGUA Isabelle pouvoir à Mr PAVONI Jean François - Mr ROUSVOAL Marc pouvoir à Mr PEY René – Mme HAINAUD Marie-Christine pouvoir à Mme BONNET Josette - Mme LECOUTRE Sandrine pouvoir à Mr MERLIN Olivier - Mme BUNIAZET Françoise pouvoir à Mr VIAL Gilles - Mme GIRAUD Dominique pouvoir à Mr AZZOPARDI Xavier

EXCUSES : Mr FLAMANT Yann – Mr BONNETON Gilles – Mr GIRARD Gabriel – Mme OGIER Karelle – Mme BATARAY Zerrin - Mme MOREL Nathalie – Mr DESSEIGNET Frédéric - Mr MOUCHIROUD Robert - Mr REY Jean-Marc

Monsieur Robert DURANTON a été élu secrétaire de séance.



OBJET : Site « Pichon » - ZA la Maladière à Beaurepaire - Bail à construction avec la Société CCB Greentech

Pour rappel, la Communauté de communes est propriétaire d'un tènement situé à Beaurepaire, 515 route de Marcollin (Za la Maladière), d'une surface de 5ha 09a et 55ca, anciennement site « Pichon ».

Ce tènement est resté pendant plusieurs années en l'état de friche industrielle suite à l'arrêt de l'activité de l'entreprise Pichon.

Dans le cadre d'une convention opérationnelle, intervenue entre la Commune de Beaurepaire, la Communauté de communes et l'EPORA, des travaux de sécurisation, désamiantage et démolition sur une partie du site ont été réalisés.

En parallèle la Communauté de communes a procédé à la réalisation de travaux de modernisation et d'aménagement des locaux en vue de leur location à un industriel.

Rappel de l'activité CCB Greentech

La technologie du béton de bois appliquée à la fabrication de murs et planchers, structurels ou non, permet de construire avec un bilan carbone fortement réduit et avec un confort d'été amélioré permettant de mieux faire face aux multiples canicules à venir. Ainsi, les bâtiments construits avec la technologie du béton de bois répondent parfaitement aux enjeux environnementaux actuels, aux évolutions réglementaires telles que la RE2020 et aux attentes du marché de la construction.

L'installation de CCB Greentech sur le site de la Maladière (Friche Pichon) est une nouvelle étape dans le développement de l'entreprise :

- un bâtiment démonstratif exemplaire au niveau international et le siège social du groupe CCB (Bâtiment à Bilan Carbone Négatif/Neutre) ;
- une chaîne industrielle Fabrication de granulats bois unique ;
- des synergies avec des entreprises locales s'appuyant sur des filières locales pour le bois et le ciment.

Bail à construction

Un bail dérogatoire en vigueur depuis septembre 2021 a permis l'installation de l'entreprise CCB Greentech sur le foncier et les locaux appartenant à la Communauté de Communes, et de préparer en temps masqué la conclusion d'un contrat de bail à construction sur 20 ans offrant ainsi des droits réels à l'entreprise avec la propriété du terrain à l'issue du bail.

Pour l'adoption définitive du contrat de bail à construction, la Communauté de communes a conduit fin 2021, les divisions foncières et la détermination des terrains qu'elle souhaite conserver. En complément, la Collectivité a finalisé les dossiers de subvention à l'issue des levées de réserve sur les travaux réalisés sur le bâtiment rénové. De plus, la remise des projets de construction ainsi que les arrêtés approuvant les deux permis de construire ont permis ainsi de finaliser le contenu du bail à construction.

Le montant du projet de contrat de bail s'élève à 3 303 324 € en date de valeur 2023.

- Vu l'avis des Domaines en date du 28 avril 2021 évaluant la valeur vénale au montant de 3,7 M€ HT avec une marge d'appréciation de + ou - 15%,
- Vu l'avis des Domaines en date du 7 juin 2022 évaluant la valeur du bail à construction à l'envers au montant de 215 000 € HT par an avec un taux d'indexation de 1% par an sur une durée de 20 ans, en prenant en compte une actualisation de 2,37 %.

Considérant le tènement foncier et immobilier sur la Commune de Beaurepaire cadastré AN 1777 et ZE n°52a, 53c,54 e ,55b d'une surface d'environ 4 ha devenues après division ZE n°79 (lot a), 81 (lot c), 83 (lot e), 85 (lot B),

Considérant que l'entreprise CCB a remis un projet de permis de construire à la Communauté de Communes,

Considérant que l'accès sera réalisé par une servitude de passage sur une parcelle propriété de la Communauté de communes,

Considérant qu'un bail à construction permet à la collectivité de louer le tènement foncier en vue de la réalisation d'une construction confiant ainsi des droits réels au locataire,

Considérant le projet de bail tel que décrit ci-dessus et ci-annexé,

**Le Conseil communautaire,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité de ses membres,**

APPROUVE la contractualisation d'un bail à construction à l'envers avec l'entreprise Construction Composite Bois ou toute personne morale venant s'y substituer,

APPROUVE le projet de bail à construction annexé à la présente délibération,

APPROUVE la servitude de passage au profit de CCB sur les parcelles ZE n° 80, 82 et 84 ;

DESIGNE l'étude de Maître Deschamps à Beaurepaire pour établir l'ensemble des actes nécessaires,

AUTORISE Madame la Présidente à signer tout document relatif à ce dossier,

CHARGE Madame la Présidente et Madame la Responsable du service de gestion comptable de Roussillon, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait conforme
La Présidente,
Sylvie DEZARNAUD